UCHWAŁA NR XXXII/243/2023
RADY MIEJSKIEJ W PRZEDCZU

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Przedecz"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XXVI/198/2022 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 23 czerwca 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Przedecz" Rada Miejska w Przedczu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Przedecz" nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz, uchwalonego Uchwałą Nr X/77/99 Rady Gminy w Przedczu, z dnia 29 grudnia 1999 r. następnie zmienionego w części Uchwałą Nr XXVII/165/2017 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 13 czerwca 2017 r. oraz zmienionego w części Uchwałą Nr XXX/227/2023 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 23 lutego 2023 r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Przedecz" zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są:

1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki od nr 1 do nr 14, przedstawiające tereny znajdujące się w obrębach:
   - Dziwie – zał. nr 1;
   - Dziwie – zał. nr 2;
   - Katarzyna – zał. nr 3;
   - Katarzyna – zał. nr 4;
   - Łączewna – zał. nr 5;
   - Przedecz – zał. nr 6;
   - Przedecz – zał. nr 7;
   - Przedecz – zał. nr 8;
   - Przedecz – zał. nr 9;
   - Przedecz – zał. nr 10;
   - Przedecz – zał. nr 11;
   - Rybno – zał. nr 12;
   - Zalesie – zał. nr 13;
   - Nowa Wieś Wielka – zał. nr 14;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 15;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 16;

4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 17.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne i opisy na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) symbole terenów;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) granice stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

2. Następujące oznaczenia graficzne i opisy na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu:

1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;

3) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granicy obszaru.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą, iż przed nią nie należy sytuować budynków; przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację w szczególności: dojazdów, miejsc postojowych, podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, małej architektury; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak: balkon, wykusz, schody, pochylnia, rampa, taras, wiatrołap, oraz detali wystroju architektonicznego budynku w szczególności takich jak gzyms, okap dachu, rynna; dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych, wewnętrznych: remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych o ile nie spowoduje to zbliżenia obiektu do drogi;

2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której należy zlokalizować frontową elewację budynku z zachowaniem określonej w ustaleniach szczegółowych styczności elewacji frontowej;

3) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;

4) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;

5) urządzeniu pomocniczym - urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;

6) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazany na rysunku planu symbol przeznaczenia.

§ 6. 1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

2. Plan nie wyznacza terenów przeznaczonych wyłącznie na cele publiczne.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

§ 7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

§ 8. 1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 oraz wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Tereny objęte planem znajdują się poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.), w szczególności: nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody. W przypadku odkrycia na terenach objętych planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem nie powinna oddziaływać na siedliska roślin i zwierząt podlegających ochronie, znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu terenów objętych planem.

2. Tereny objęte planem nie są położone w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:

1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu;

2) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym;

3) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi.

4. Obszary objęte planem nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są zagrożone powodzią, są położone poza terenami głównych zbiorników wód podziemnych, poza granicami udokumentowanych złóż kopalin, poza terenami górniczymi.

§ 10. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

1) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

2) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

§ 11. 1. Na terenach objętych planem oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 1MN, 1MW, 1RN, 2RN, 3RN, 1U, 1KR zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, poza sieciami infrastruktury technicznej oraz zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne. Na terenach oznaczonych symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, poza sieciami infrastruktury technicznej oraz poza obiektami związanymi z gospodarką rolną oraz zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne. Na terenach objętych planem oznaczonych symbolami 5RZ, 1U-RZ, 2U-RZ, 1U-P, 2U-P, 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Na terenach objętych planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3. Tereny oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Tereny oznaczone symbolami 1MN, 1MW, 1U kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

5. Tereny oznaczone symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 1U-RZ, 2U-RZ kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4.
Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Obszary objęte planem przedstawione na załącznikach graficznych: nr 3 w obrębie Katarzyna, nr 11 w obrębie Przedecz, nr 13 w obrębie Zalesie, nr 14 w obrębie Nowa Wieś Wielka znajdują się strefach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach tych obszarów ustala się ochronę konserwatorską. Podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

2. W granicach planu nie występują wskazane w studium obszary przestrzeni publicznych.

Rozdział 5.
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń i podziału.

2. Parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 1MN, 1MW, 1U, 1U-P, 2U-P, 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF:

- minimalna powierzchnia działki – 15 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 3.000 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 4 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 40 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

Rozdział 6.
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.). Budowy i przebudowy zjazdów podlegają przepisom określonym w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.), w szczególności budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Zgodnie z art. 16 tej ustawy: budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

2. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach powiatowych i gminnych możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Zjazdy należy wykonywać z zachowaniem przepisów określonych w ust. 1.

§ 15. Dopuszcza się na terenach objętych planem prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

§ 16. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

2) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych; W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych;

3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

4) Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);

5) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej; Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz gdy pozwalają na to przepisy odrębne dopuszcza się odprowadzanie ścieków w sposób dopuszczalny przez przepisy odrębne;

6) Wody opadowe i roztopowe powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować te urządzenia; Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych; Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz. U.z 2022 r. poz. 2625 ze zm.);

8) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

9) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych;

10) W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m n.p.t. inwestycję należy zgłosić właściwym organom nadzoru nad lotnictwem wojskowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. 1. Miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.).

2. Na terenach objętych planem potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora, należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym oraz minimum 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych oraz jedno miejsce postojowe na 400 m² powierzchni użytkowej w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach.

Rozdział 7.
Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. 1. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów.

2. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW

§ 19. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

§ 20. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 5 m;
- maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,04 do 0,5;

2) Ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;

3) Ustala się dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni.

Rozdział 9.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN

§ 21. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne, przez które należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego: teren usług.

§ 22. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;

- maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%;

- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,04 do 1,0;

2) Na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako wbudowaną w budynek mieszkalny jednorodzinny lub jako towarzyszący wolnostojący budynek usługowy; można zrealizować towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynki gospodarcze i garażowe; powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki;

3) Ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;

4) Ustala się dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni.

Rozdział 10.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 1MW

§ 23. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1MW** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne, przez które należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego: teren usług, przeznaczenie wykluczone: teren garażu.

§ 24. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MW** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: od strony drogi powiatowej – ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego ustala się lokalizację nowej zabudowy w styczności elewacji frontowej do obowiązującej linii zabudowy na co najmniej 50% szerokości frontu działki.

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynku frontowego lub części frontowej budynku – 7,5 m;

- maksymalna wysokość budynku tylnego lub części tylnej budynku – 10,0 m;

- maksymalna wysokość budowli – 8 m;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,2 do 1,0.

2) Ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą budynku frontowego lub części frontowej budynku równoległą do drogi powiatowej – ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego, o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 40 stopni.

3) Funkcję usługową można zrealizować jako wbudowaną w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, powierzchnia całkowita funkcji usługowej musi być mniejsza niż 48% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe musi być mniejsza niż 48% powierzchni działki.

4) Zakazuje się realizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

Rozdział 11.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonego symbolem 1U

§ 25. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1U** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: teren usług;przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne, przez które należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie wykluczone: teren garażu.

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 7,5 m;

- maksymalna wysokość budowli – 8 m;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,2 do 0,5;

2) Ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 40 stopni.

3) Funkcję mieszkaniową można zrealizować jako wbudowaną w budynek usługowy lub jako wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny, powierzchnia całkowita funkcji mieszkaniowej musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele mieszkaniowe musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

4) Zakazuje się realizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

Rozdział 12.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług lub produkcji oznaczonych symbolami 1U-P i 2U-P

§ 26. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P** przeznaczenie podstawowe: tereny usług lub produkcji w tym tereny produkcji elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW, tereny składów i magazynów.

§ 27. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1U-P, 2U-P** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 15 m;

- maksymalna wysokość budowli – 65 m;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 1,5;

2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

3) Dla lokalizacji elektrowni słonecznych jako strefę ochronną ustala się teren przed liniami zabudowy oraz od strony pozostałych granic minimum w odległości 3 m od linii rozgraniczających teren z sąsiednimi działkami i sąsiednimi terenami, w strefie tej ustala się zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych.

4) Na terenach elektrowni słonecznych należy zapewnić przejścia dla przemieszczania się zwierząt.

5) Na każdej działce budowlanej funkcję usługową i produkcyjną można realizować łącznie lub zamiennie.

Rozdział 13.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów elektrowni słonecznych oznaczonych symbolami 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF

§ 28. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF** przeznaczenie:przeznaczenie podstawowe: tereny elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW, sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, magazyny energii, towarzyszące obiekty budowlane.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 5 m;

- maksymalna wysokość budowli – 10 m;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;

- wskaźnik intensywności zabudowy budynkami [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 0,1;

2) W granicach terenów PEF jako strefę ochronną ustala się teren przed liniami zabudowy oraz od strony pozostałych granic minimum w odległości 3 m od linii rozgraniczających teren PEF z sąsiednimi działkami i sąsiednimi terenami, w strefie tej ustala się zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych;

3) Wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,0 oznacza, iż można pozostawić działkę wolną od zabudowy budynkami, może być wykorzystana na funkcje nie wymagające budowy budynków;

4) Na terenach elektrowni słonecznych należy zapewnić przejścia dla przemieszczania się zwierząt.

Rozdział 14.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonych symbolami: 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ

§ 30. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ** przeznaczenie: tereny zabudowy związanej z rolnictwem.

§ 31. Na terenach oznaczonym symbolami przeznaczenia **2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 10 m;

- maksymalna wysokość budowli – 15 m;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,0;

2) Ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;

3) Ustala się dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe, lub łukowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni.

Rozdział 15.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonego symbolem 1RZ

§ 32. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1RZ** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy związanej z rolnictwem;przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne, przez które należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego: teren usług.

§ 33. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1RZ** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 10 m;

- maksymalna wysokość budowli – 15 m;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,0;

2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe, lub łukowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;

3) Funkcję usługową można zrealizować jako wbudowaną w budynek mieszkalny lub inny budynek służący produkcji rolniczej lub jako wolnostojące budynki usługowe; powierzchnia całkowita funkcji usługowej musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Rozdział 16.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług lub zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonych symbolami 1U-RZ, 2U-RZ

§ 34. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1U-RZ, 2U-RZ** przeznaczenie podstawowe: tereny usług oraz zabudowy związanej z rolnictwem.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1U-RZ, 2U-RZ** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 10 m;
- maksymalna wysokość budowli – 15 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,0;

2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe, lub łukowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni.

3) Na każdej działce budowlanej funkcję usługową i zabudowy związanej z rolnictwem można realizować łącznie lub zamiennie.

Rozdział 17.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych symbolami 1RN, 2RN, 3RN

§ 36. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1RN, 2RN, 3RN** przeznaczenie: tereny gruntów rolnych oraz upraw, tereny łąk i pastwisk oraz grunty pod rowami.

2. Na terenie zakazuje się realizacji zabudowy, poza sieciami infrastruktury technicznej.

Rozdział 18.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR

§ 37. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 38. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunkach planu.

§ 39. Do 100% powierzchni terenu można utwardzić.

DZIAŁ III.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Rozdział 19.
Ustalenia końcowe

§ 39. Wejście w życie planu powoduje utratę mocy Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Przedczu Nr XXVI/173/2002 z dnia 22 marca 2002 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 maja 2002 r. Nr 70 poz. 1840) oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Przedczu Nr XXVI/174/2002 z dnia 22 marca 2002 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 maja 2002 r. Nr 70 poz. 1841) w granicach obszaru objętego planem.

§ 40. Dla terenów objętych ustaleniami planu ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Przedecz.

§ 42. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Jerzy Robaszewski